



AREA
URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA-SUAPE

Comune di Corciano

- Provincia di Perugia -

Comune di Corciano
ASSESSORATO URBANISTICA
Area Urbanistica Edilizia S.U.A.P.E.

**ISTITUZIONE DEL REGISTRO DELLE QUANTITA'
EDIFICATORIE E MODALITA' DI GESTIONE IN
ATTUAZIONE DEL VIGENTE P.R.G.
(art.44 Legge Regionale 21 gennaio 2015 n. 1)
Approvato con Deliberazione di Giunta Comunale
n.194 del 12/11/2019**



Comune di Corciano

- Provincia di Perugia -

AREA

URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA-SUAPE

INDICE

1 - PREMESSE: DISAMINA DEL CONTESTO NORMATIVO	3
2- OGGETTO DEL DOCUMENTO	5
3 - RIFERIMENTI NORMATIVI	5
4 - ORIGINE DEI DIRITTI EDIFICATORI.....	6
5 - STRUTTURA E FUNZIONE DEL REGISTRO	6
6 - COMPILAZIONE DEL REGISTRO	6
7 - MODALITÀ DI TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI	7
8 - ESTINZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI.....	7
9 - PUBBLICITÀ E MODALITÀ DI CONSULTAZIONE DEL REGISTRO	7
10 - ALLEGATI.....	7
11 - ENTRATA IN VIGORE	7



Comune di Corciano

- Provincia di Perugia -

AREA

URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA-SUAPE

1 - PREMESSE: DISAMINA DEL CONTESTO NORMATIVO

In assenza di una rinnovata disciplina nazionale del governo del territorio, una risposta al bisogno di nuovi strumenti giuridici ed economici per realizzare infrastrutture di interesse pubblico e riqualificazioni urbane, che rappresentano gli obiettivi primari da conseguire attraverso la pianificazione territoriale e gli istituti previsti dalla legge Regionale 1/2015 ed in particolare dagli artt. 34 e seguenti della L. 1/2015 “perequazione, premialità e compensazioni”, è venuta innanzitutto dalla prassi urbanistica consolidatasi nel tempo, già prima dell’attuale legge regionale che ha cercato di definire uno scenario di possibili applicazioni molto ampio.

Si è avuta in passato una proliferazione di tecniche perequative di diversa fattura, in alcuni casi molto innovative e spesso descritte, nelle norme tecniche di attuazione dei piani regolatori, con linguaggi differenti tra loro. Non sono mancate, altresì, originali combinazioni di soluzioni perequative e meccanismi compensativi – in relazione alle quali si può efficacemente parlare di “perequazione compensativa” o, a seconda dei casi, di “compensazione perequativa” – e pure talune combinazioni di perequazione e premialità.

In effetti, nel Comune di Corciano esiste da tempo un registro interno in uso presso l’Ufficio Edilizia dove sono annotate le quantità edificatorie, pur in assenza di una specifica normativa regolamentare. A colmare la lacuna normativa di riferimento è intervenuta la Legge Regionale n. 1/2015 che ha descritto le modalità di perequazione nella formazione ed attuazione degli strumenti urbanistici generali, al fine di garantire:

- a) l’equo trattamento della proprietà immobiliare dei suoli e degli edifici, che si trovano in analoghe condizioni;
- b) la partecipazione della proprietà valorizzata dalle previsioni urbanistiche all’assunzione degli oneri necessari per assicurare le dotazioni territoriali e funzionali destinate al miglioramento della qualità urbana e ambientale.

In particolare, l’art. 44 della L.R. n. 1 del 2015 ha disciplinato e consentito l’adozione da parte dei comuni del c.d. *Registro delle quantità edificatorie*, di seguito Registro, in cui sono annotate, per ogni proprietà catastalmente individuata, le quantità edificatorie di premialità, compensazione e perequazione previste dalle disposizioni vigenti, al fine di aggiornare i processi di attuazione del PRG.

Nel Registro possono essere annotate senza oneri a carico dei soggetti interessati le quantità edificatorie indicando:

- a) i dati catastali dell’immobile e l’ambito di trasformazione o le aree dal quale derivano, nonché le aree nelle quali sono utilizzate;
- b) le eventuali condizioni stabilite dagli strumenti urbanistici in merito alle possibilità del loro utilizzo;
- c) gli estremi della nota di trascrizione dell’atto con cui sono state trasferite, costituite e modificate le quantità edificatorie.

Il Registro è consultabile con le stesse modalità previste per il PRG ed è pubblicato nel sito istituzionale del comune nella apposita sezione denominata “Amministrazione trasparente”.

I comuni possono utilizzare questo strumento sia per acquisire gratuitamente aree destinate a interventi di interesse pubblico o generale non disciplinate da piani e atti di programmazione, dietro compensazione di aree in permuta o diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dal PRG, sia definire in maniera certa le quantità edificatorie, comprensive di eventuali premialità



Comune di Corciano

- Provincia di Perugia -

AREA

URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA-SUAPE

espressamente previste dalla legge regionale o dal PRG.

Il Registro delle cubature permette da un lato di riconoscere diritti edificatori che, diversamente da quelli riconosciuti dal PRG, non nascono per effetto di un piano, vuoi attuativo vuoi generale, ma sorgono contestualmente alla cessione “gratuita” delle aree anzidette al comune, sostitutiva dell’espropriazione delle stesse da parte dell’amministrazione; dall’altro lato di dare certezza storica e giuridica ai diritti edificatori esistenti che i titolari intendono preservare ed eventualmente traslare su altre aree consentite dal PRG, per finalità che in ogni caso sono oggetto di valutazione dei competenti organi amministrativi (Ufficio Comunale del Territorio, Commissione Consiliare Permanente Urbanistica, Consiglio Comunale) ciascuno per le proprie competenze,

L’amministrazione, dunque, per acquisire concretamente le aree destinate a interventi di interesse pubblico o generale non disciplinate da piani e atti di programmazione ha la possibilità di attribuire diritti edificatori, anziché corrispondere costose indennità di esproprio e questi diritti edificatori possono poi essere commerciati, al pari di quelli attribuiti dal PRG a titolo di perequazione.

L’istituto della compensazione urbanistica si rivela quindi uno strumento fondamentale per la realizzazione della *città pubblica* ed esso può diventare una risorsa preziosa nei processi di riqualificazione, anche di aree storiche, in quanto consente la delocalizzazione di volumi in aree con minori problematiche di tipo morfologico ed ambientale.

Le finalità del presente atto vengono perseguite attraverso l’applicazione delle disposizioni della L.R. nr. 1/2015, ad iniziare dalla terminologia specificata all’art. 35 L.R. 1/2015, dove sono espressamente si legge:

- quantità edificatoria di incremento di superficie utile coperta (SUC): è la quantità di cui può essere incrementata, in sede di PRG, parte operativa, nel rispetto dei limiti stabiliti dal PRG, parte strutturale, la quantità edificatoria di base assegnata dal PRG, parte operativa, medesimo;
- campo di variazione della capacità insediativa dell’ambito di trasformazione come definito all’articolo 7, comma 1, lettera q) o di piano attuativo: è espresso dal PRG parte operativa, in valori minimi e massimi della capacità insediativa da attribuire;
- cessione di quantità edificatorie: trasferimento di quantità edificatorie tra soggetti pubblici e privati, nonché tra privati stessi, ovvero attribuzione da parte del comune di quantità edificatorie come corrispettivo per la realizzazione di opere e lavori pubblici o per l’acquisto di beni immobili;
- contributo straordinario: contributo aggiuntivo rispetto al contributo di costruzione che il comune può richiedere per la realizzazione di opere pubbliche, a seguito di una adesione volontaria da parte del proprietario di un’area o di un immobile, alla applicazione di norme premiali previste dalle normative di settore, dal PRG o dal piano attuativo).

In termini generali, si intende per diritto edificatorio una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta nei seguenti casi:

- 1) previsione del PRG;
- 2) demolizione di opere incongrue;
- 3) eliminazione di elementi di degrado volti alla realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
- 4) compensazione per la cessione di aree finalizzate alla realizzazione di servizi o per la realizzazione di opere pubbliche;
- 5) quantità edificatorie accertate da sentenze del giudice civile e/o amministrativo;
- 6) quantità edificatorie oggetto di transazione tra privati ed Ente al’esito di contenzioso.

I diritti edificatori, liberamente commerciabili, vanno annotati in un apposito registro riportante i



Comune di Corciano

- Provincia di Perugia -

AREA

URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA-SUAPE

dati anagrafici del titolare del credito e gli eventuali terzi cessionari, la quantificazione del credito in relazione alla sede di utilizzo, in base anche alle norme dettate dagli strumenti urbanistici vigenti. La compensazione edilizia consente ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.

L'Amministrazione Comunale, inoltre, all'approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica ed in ogni caso quando l'interessato manifesti la disponibilità alla cessione delle aree, può, in luogo della procedura espropriativa mediante pagamento dell'indennizzo, acquisire il preventivo consenso dell'espropriando alla compensazione urbanistica, basata sull'equivalenza economica tra il bene espropriando e quello oggetto di compensazione urbanistica.

2- OGGETTO DEL DOCUMENTO

Il presente elaborato definisce i criteri e le modalità di gestione del registro dei diritti edificatori. Questo documento disciplina:

- le modalità di acquisizione, di trasferimento e di estinzione dei diritti edificatori;
- la forma, le funzioni e la compilazione del registro dei diritti edificatori;
- il rilascio del certificato dei diritti edificatori;
- la pubblicazione e la consultazione del registro.

3 - RIFERIMENTI NORMATIVI

L'art. 2643 del Codice Civile disciplina la trascrizione degli atti dei beni immobili tra i quali è stato inserito con l'art. 5 D.L. 13.05.2011, n. 70, come modificato dall'allegato alla legge di conversione, L. 12.07.2011, n. 106 (G.U. 12.07.2011, n. 160), con decorrenza dal 13.07.2011, il nuovo comma 2-bis) che introduce la trascrizione di tutti "i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale."

L'art. 44 della legge regionale 21 gennaio 2015 n. 1 prevede:

"1. Il comune istituisce ed aggiorna il Registro delle quantità edificatorie, di seguito Registro, in cui sono annotate, per ogni proprietà catastalmente individuata, le quantità edificatorie di premialità, compensazione e perequazione previste dalle disposizioni vigenti, al fine di aggiornare i processi di attuazione del PRG.

2. Nel Registro sono annotate senza oneri a carico dei soggetti interessati le quantità edificatorie indicando:

- a) i dati catastali dell'immobile e l'ambito di trasformazione o le aree dal quale derivano, nonché le aree nelle quali sono utilizzate;*
- b) le eventuali condizioni stabilite dagli strumenti urbanistici in merito alle possibilità del loro utilizzo;*
- c) gli estremi della nota di trascrizione dell'atto con cui sono state trasferite, costituite e modificate le quantità edificatorie.*

3. Il Registro è consultabile con le stesse modalità previste per il PRG ed è pubblicato nel sito istituzionale del comune nella apposita sezione denominata "Amministrazione trasparente"."



Comune di Corciano

- Provincia di Perugia -

AREA

URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA-SUAPE

4 - ORIGINE DEI DIRITTI EDIFICATORI

Per diritto edificatorio si intende la possibilità, determinata dallo strumento urbanistico generale (il PRG), di usufruire di una quota di Superficie Utile Coperta (SUC) che il titolare ha il diritto di utilizzare o cedere sul territorio comunale nelle forme e nei modi stabiliti dal PRG e dal presente elaborato.

La legittimità della cessione di cubatura, ai fini dello sfruttamento della cubatura ceduta in un progetto edilizio da parte dell'acquirente, è legata alla condizione che vi sia omogeneità tra l'area di "decollo" e quella di "atterraggio".

Non possono essere oggetto di trasferimento diritti edificatori che superano il 50% della potenzialità edificatoria del lotto di "decollo".

La potenzialità edificatoria del lotto di "atterraggio" non può essere incrementata di oltre il 20 % della potenzialità originaria.

Non sono ammessi trasferimenti di diritti edificatori che determinino cambi di destinazione d'uso delle quantità in oggetto nonché trasferimenti da zone non vincolate (ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.) a zone vincolate ai sensi del medesimo decreto.

5 - STRUTTURA E FUNZIONE DEL REGISTRO

Il registro dei diritti edificatori, di cui all'allegato "A", contiene le seguenti informazioni:

- 1) numero progressivo dell'iscrizione al registro;
- 2) dati catastali e intestatario dell'area di decollo;
- 3) quantità e destinazione dei diritti edificatori generati dall'area di origine;
- 4) numero e data del certificato attestante i diritti edificatori generati dall'area di origine;
- 5) data atto di cessione, nome del notaio rogante, numero di raccolta e di repertorio, luogo, data e numero di registrazione dell'atto, luogo, data e numero di trascrizione dell'atto;
- 6) dati catastali e intestatario dell'area di atterraggio;
- 8) estremi del titolo abilitativo;
- 9) indicazione degli eventuali diritti edificatori residui;
- 10) indicazione di eventuali note.

L'elenco di cui sopra potrà essere integrato per esigenze di ufficio o per norme sopravvenute.

6 - COMPILAZIONE DEL REGISTRO

Il registro è tenuto dall'Area Urbanistica - Edilizia Privata - SUAPE, la quale deve consentire la consultazione dello stesso da parte dei cittadini interessati e titolari di un interesse legittimo.

Il registro non ha efficacia probatoria, ma solo indicativa. Per ogni annotazione sul registro, l'Area Urbanistica - Edilizia Privata - SUAPE rilascia all'avente titolo, in un unico esemplare, certificato attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva l'attribuzione dei diritti stessi.

Il rilascio del certificato dei diritti edificatori è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita dalle attuali tariffe previste per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica. La possibilità di utilizzazione dei diritti edificatori decorre dalla data di rilascio del certificato dei diritti edificatori e mediante i titoli abilitativi edilizi previsti dalla normativa.



Comune di Corciano

- Provincia di Perugia -

AREA

URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA-SUAPE

7 - MODALITÀ DI TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

La cessione dei diritti edificatori avviene con atto pubblico da trascrivere nei registri immobiliari, e da allegarsi in copia al registro dei diritti edificatori. In caso di trasferimento dei diritti edificatori, l'ufficio competente annota nell'apposita sezione del registro il passaggio di proprietà, ritira il certificato intestato al venditore e rilascia un nuovo certificato intestato all'acquirente, che è il nuovo avente titolo. Ogni atto notarile avente ad oggetto il trasferimento di diritti edificatori deve porre a carico dell'acquirente l'obbligo di comunicare al Comune l'avvenuta cessione e gli estremi dell'atto e tale obbligo deve essere previsto in ogni successivo trasferimento della proprietà dei diritti; l'acquirente deve chiedere il rilascio del certificato a suo nome allegando copia dell'atto medesimo e, ove occorra, il certificato originale del venditore.

Il tempo intercorrente tra il "decollo" dei diritti edificatori e il successivo "atterraggio" non può essere maggiore di un anno.

8 - ESTINZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

Quando il titolare dei diritti edificatori intende utilizzarli sull'area di atterraggio indicata nel registro, deve allegare alla domanda per il rilascio del titolo abilitativo oppure all'istruttoria per l'approvazione del Piano attuativo, il certificato rilasciato ai sensi degli articoli precedenti, a meno che la formazione dei diritti ed il loro utilizzo vengano stabiliti nel medesimo contesto. L'Ufficio Competente al rilascio dei titoli abilitativi all'esercizio di un'attività edificatoria o all'istruttoria delle pratiche relative all'approvazione dei Piani Attuativi verifica che il richiedente sia l'ultimo proprietario risultante dal registro comunale dei diritti edificatori. A seguito del rilascio del titolo abilitativo che consuma i diritti edificatori nell'area di utilizzo, l'Ufficio Competente ne annota gli estremi nel registro, che ne attesta l'estinzione.

9 - PUBBLICITÀ E MODALITÀ DI CONSULTAZIONE DEL REGISTRO

Il registro è consultabile presso la sede dell'Ente da tutti quei soggetti interessati e titolari di un interesse legittimo previa richiesta al responsabile della tenuta del registro oltre che sul sito web comunale nella sezione "amministrazione trasparente".

10 - ALLEGATI

Costituiscono parte integrante del presente elaborato e sono espressamente approvati i seguenti allegati:

"A" - Registro delle quantità edificatorie;

"B" - Modello di Richiesta annotazione dei diritti edificatori nel Registro e rilascio del relativo Certificato;

"C" - Modello di certificato dei diritti edificatori.

11 - ENTRATA IN VIGORE

Il presente registro entra in vigore il giorno in cui diventa esecutiva la delibera di Giunta Comunale che lo approva.